

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli ed oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.700,00	18
Elenco allegati	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

All'udienza del 21/02/2024, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra. (Coord. Geografiche: 42.660474, 13.712625)

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima, di proprietà per quota 1/1 del Sig. ***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis*** (C.F. ***omissis***), comprendono n.1 appartamento posto al piano terzo, un locale cantina/fondaco al piano semi-interrato e una piccola area esterna esclusiva; il tutto parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso residenziale sito nel Comune di Teramo (TE), in Via Ponte San Ferdinando n.29.

Il fabbricato principale, denominato condominio "****omissis****", si erge su n.4 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato; lo stabile, realizzato a fine anni sessanta, denota caratteristiche costruttive economiche e popolari tipiche dell'epoca e si presenta in modesto stato di conservazione.

Appartamento e fondaco hanno coincidenti identificativi catastali e sono distinti al N.C.E.U. del comune di Teramo al Fg. 63, Part. 511, Sub. 7; l'area esterna di uso esclusivo risulta graffata alla particella 511, sub.7 ed è distinta al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 63, Part. 520.

L'abitazione, disposta su unico livello al piano terzo, è costituita da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, n.3 camere da letto e balconi a livello.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

L'accessibilità risulta buona: l'immobile è ubicato in posizione semi-centrale, in prossimità della circonvallazione Ragusa e Viale Francesco Crispi; la stazione ferroviaria è raggiungibile a piedi o in macchina in pochi minuti.

L'intera zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale e commerciale. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra. (Coord. Geografiche: 42.660474, 13.712625).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***
residente in via ***omissis***
omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento (Part. 511 - sub. n°7):

- Est: parzialmente con subalterno n°8 (appartamento) e con scala/androne condominiale.

Fondaco (Part. 511 - sub. n°7):

- Nord: parzialmente con subalterno n°14 (comune).

Area esclusiva di pertinenza (Part. 520):

- Est: Part. 519 - subalterno n°19;
- Nord: Part. 511 - corte condominiale;
- Ovest: Part. 58;
- Sud: Part. 372.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,26 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	5,44 mq	5,44 mq	0,25	1,36 mq	-	3
Balcone scoperto	4,78 mq	4,78 mq	0,25	1,20 mq	-	3
Balcone scoperto	3,83 mq	3,83 mq	0,25	0,96 mq	-	3
Balcone scoperto	3,31 mq	3,31 mq	0,25	0,83 mq	-	3
Cantina	8,86 mq	13,70 mq	0,20	2,74 mq	-	1S
Cortile	27,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				117,79 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				117,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/1993	***OMISSIS*** nato a Teramo (TE) il ***OMISSIS***- C.F. ***OMISSIS*** per diritto di proprietà pari a 1/2. ***OMISSIS***nata a Castelli il ***omissis***- C.F. ***OMISSIS*** per diritto di proprietà pari a 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 511-520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano 1S-3 Graffato SI
Dal 24/11/1993 al 26/03/2024	***OMISSIS*** nato in ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** - C.F. ***OMISSIS*** per diritto di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 511-520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 469,98 Piano 1S-3 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Sussiste continuità nella cronistoria catastale dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	511	7		A3	3	6,5	117 mq	469,68 €	3	SI
	63	520			A3						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Dal confronto tra le planimetrie catastali esistenti e depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo non sono emerse difformità, fatta eccezione per leggere differenze delle dimensioni dei singoli vani (rientranti però nel range delle tolleranze, pari al 2%, previste dall'art. 34bis - DPR 380/2001).

PATTI

Si riscontra presenza di contratto di locazione registrato in data 11/04/2016 (antecedente al pignoramento e alle ragioni del credito).

Gli estremi del contratto di locazione sono i seguenti:

LOCATORE (esecutato): Sig. ***omissis***, C.F. ***omissis*** nato a ***omissis*** (**omissis**) il ***omissis*** e residente a ***omissis*** in via ***omissis***.

CONDUTTORE: Sig.ra ***omissis***, C.F. ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** e residente a ***omissis*** in Via ***omissis***.

CANONE ANNUO: n.12 rate eguali anticipate di euro 300,00 (trecento,00) per un totale di euro 3.600,00 annue.

REGISTRAZIONE: Agenzia delle Entrate di Teramo il 11/04/2016 al n° 000932 - Serie 3T e codice identificativo TAS16T000932000FF acquisito con protocollo al n° 16041111042920904.

L'Art. 1 del contratto riporta quanto segue: *"il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/04/2016 al 31/03/2019, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della Legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia di rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni."*

Come potuto riscontrare in fase di sopralluogo dalla documentazione esibita dal conduttore, l'ultima rata pagata risale al 05/03/2024.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di maggiore consistenza cui i cespiti oggetto di procedura sono parte costituente, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in stato di manutenzione mediocre. L'intero stabile necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno dell'appartamento sono presenti, in diversi punti, macchie e muffe riconducibili a presenza di umidità proveniente dal piano superiore.

Gli infissi, le chiusure oscuranti e le finiture in genere risultano in modesto stato di conservazione..

A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di maggiore consistenza cui i cespiti sono parte costituente è denominato condominio "****OMISSIS****". Per la definizione delle parti comuni si rimanda all'Art.1117 c.c..

Nel caso in esame costituiscono parti comuni a tutti i subalterni:

- La corte esterna, fatta eccezione per le parti esclusive, il vano scala e l'ingresso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, non insiste su terreno gravato da livello, censi o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, risalente alla fine degli anni sessanta, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

I pavimenti interni sono realizzati in cotto, le pareti divisorie tra i vari ambienti rivestite con intonaco civile e tinteggiatura con colori chiari; gli infissi sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC; il portone di accesso all'appartamento è in legno del tipo blindato; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato. Le pareti di bagni e cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da mattonelle di ceramica.

I balconi presentano pavimentazione in ceramica e parapetti in metallici.

Le finiture, considerando anche l'epoca di realizzazione, sono in stato di conservazione mediocre.

Si riscontra, in diverse stanze, presenza di muffe e ammaloramenti agli intonaci ed alle tinteggiature derivanti da umidità proveniente dal solaio di copertura dell'appartamento.

Non si riscontra, per quanto potuto ispezionare in fase di sopralluogo, presenza di alcun quadro fessurativo.

L'impianto termico dell'appartamento è composto dai seguenti elementi:

- generatore: caldaia standard (gas metano) esterna;
- impianto di distribuzione con tubazione in rame coibentata;
- radiatori in ghisa.

L'impianto idrico è sottotraccia e i bagni presentano sanitari del tipo a terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un discreto numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale, in zona semi-residenziale centrale.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona.
- Prossimità al verde: buona.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ottima, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche centinaio di metri.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: mediocre
- Tipologia: Fabbricato plurifamiliare su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: mediocri.

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: mediocre
- Grado delle rifiniture: economiche
- Piano: Appartamento Piano terzo e fondaco su piano seminterrato;
- Affaccio: Normale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai seguenti soggetti:

- ***omissis***;
- ***omissis***;
- ***omissis***;
- ***omissis***.

Si riscontra presenza di contratto di locazione registrato in data 11/04/2016 (antecedente al pignoramento e alle ragioni del credito).

Gli estremi del contratto di locazione sono i seguenti:

LOCATORE (esecutato): Sig. ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** nato a ***omissis*** (***omissis***) il ***omissis*** e residente a ***omissis*** in via ***omissis***.

CONDUTTORE: Sig.ra ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** e residente a ***omissis*** in Via ***omissis***.

CANONE ANNUO: n.12 rate eguali anticipate di euro 300,00 (trecento,00) per un totale di euro 3.600,00 annue.

REGISTRAZIONE: Agenzia delle Entrate di Teramo il 11/04/2016 al n° 000932 - Serie 3T e codice identificativo TAS16T000932000FF acquisito con protocollo al n° 16041111042920904.

L'Art. 1 del contratto riporta quanto segue: *"il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/04/2016 al 31/03/2019, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della Legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia di rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni."*

Come potuto riscontrare in fase di sopralluogo dalla documentazione esibita dal conduttore, l'ultima rata pagata risale al 05/03/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1993	***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***-C.F. ***OMISSIS*** - residente in ***omissis*** via ***omissis***. Quota diritto di proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	24/11/1993	2417	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Teramo	27/11/1993	12621	8938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Teramo	24/11/1993	2940	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Ulteriori provenienze antecedenti il ventennio:

- ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***- ***omissis***per diritto di proprietà pari a 1/2 fino al 24/11/1993;
- ***omissis***nata a ***omissis*** il ***omissis***- ***omissis***per diritto di proprietà pari a 1/2 fino al 24/11/1993.

I cespiti erano pervenuti ai signori ***omissis*** e ***omissis***in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Quartapelle, rep. 55651 del 01/02/1974 e trascritto a Teramo il 07/02/1974 al n°1491.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Sulmona il 21/02/1994

Reg. gen. 1964 - Reg. part. 282

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Capitale: € 30.987,41

Spese: € 46.481,12

Percentuale interessi: 11,00 %

Rogante: Notaio Gaudiosi Giuseppe

Data: 14/02/1994

N° repertorio: 62135

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 28/12/2023

Reg. gen. 20642 - Reg. part. 15116

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - Decreto Trasferimento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/11/1993

Reg. gen. 12621 - Reg. part. 8938

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/03/1987

Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2038

Quota: 1/2

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/11/1986

Reg. gen. 10771 - Reg. part. 7829

Quota: 1/2

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura



Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'appartamento oggetto di stima è parte costituente ricade:

- al 100% in Zona B2 "Ristrutturazione e completamento" (Zone di Esclusione P.R.G. adottato del 26/10/1974);
- al 100% in zona B12 del P.R.G. Vigente "Zone edificate sature in area urbana".

I parametri urbanistici di zona sono i seguenti:

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- $I_f = 1,7$ mc/mq. per le zone B12,
- distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5;
- distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica;
- H_{max} delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$;
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile;

Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle all'art. VII.2.

Non si rilevano vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato in data 08/03/2024 presso il Comune di Teramo (TE) e presso l'Archivio di Stato, è stato riscontrato che il fabbricato di maggiore consistenza cui i cespiti oggetto di pignoramento sono parte costituente, è stato realizzato in forza delle seguenti titoli edilizi:

- Denuncia n°3591 del 10/08/1966;
- I Variante - Licenza edilizia prot. n° 18167 del 06/06/1967;
- II Variante - Licenza edilizia prot. n° 25747 del 10/08/1967 (ultimo stato assentito).

In data 21/11/1968 è stato rilasciato dal Comune di Teramo (TE) regolare certificato di abitabilità di cui al n°34392 – fasc. n°236.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile con scadenza nell'anno 2026: Classe G.

In fase di sopralluogo, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con le opere assentite dall'ultimo titolo edilizio a meno di tolleranze dovute ad esigenze costruttive rientranti però nel range delle tolleranze, pari al 2%, previste dall'art. 34bis - DPR 380/2001.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e viene posto in vendita con la comunione pro quota di quanto comune ai sensi degli art. 1117 e seguenti del codice civile, con tutti gli obblighi, usi, divieti, ripartizioni millesimali, parti comuni contenuti e previsti nel vigente regolamento di condominio ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà e di uso degli enti comuni che nell'elaborato planimetrico catastale risultano individuati.

Il condominio "***omissis***" di cui l'unità immobiliare è parte costituente è amministrato dal Rag. ***omissis***.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore (vedi allegato "documentazione condominiale"), risulta quanto segue:

Spese condominiali: Canone medio annuo: € 422,68;

Quote millesimali: 107/1000;

Situazione contabile locatore al 30/06/2024: passività pari a € 35,14;

Situazione contabile conduttore al 30/06/2024: passività pari a € 1.780,66.

Si specifica che le spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo mono parametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari *OMI* (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Tali prezzi sono stati aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza C_E ", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C_E un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La determinazione del valore e/o prezzo di mercato tiene conto della regolarità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili attraverso la definizione di un opportuno deprezzamento. Il valore e/o prezzo di mercato è stato determinato secondo la seguente formula:

$$V_{M-FINALE} = V_M - D$$

$V_{M-FINALE}$: Valore di mercato finale cespiti;

V_M : Valore di mercato cespiti non deprezzato;

D : Deprezzamento derivante dallo stato di conservazione dei cespiti, dallo stato di occupazione e per la tipologia di vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 511, Sub. 7, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 63, Part. 520, Categoria A3;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Valore di stima del bene: € 82.453,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra.	117,79 mq	700,00 €/mq	€ 82.453,00	100,00%	€ 82.453,00
Valore di stima:					€ 82.453,00

Valore di stima: € 82.453,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 57.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Marcelli Stefano



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 511, Sub. 7, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 63, Part. 520, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'appartamento oggetto di stima è parte costituente ricade:

- al 100% in Zona B2 "Ristrutturazione e completamento" (Zone di Esclusione P.R.G. adottato del 26/10/1974);
- al 100% in zona B12 del P.R.G. Vigente "Zone edificate sature in area urbana".

Non si rilevano vincoli paesaggistici.

In fase di sopralluogo, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con le opere assentite dall'ultimo titolo edilizio a meno di tolleranze dovute ad esigenze costruttive inferiori al 2%.

Il fabbricato di maggiore consistenza cui i cespiti sono parte costituente è denominato condominio "***OMISSIS***". Per la definizione delle parti comuni si rimanda all'Art.1117 c.c..

Nel caso in esame costituiscono parti comuni a tutti i subalterni: la corte esterna, fatta eccezione per le parti esclusive, il vano scala e l'ingresso condominiale.

L'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 11/04/2016 al n° 000932 - Serie 3T e codice identificativo TAS16T000932000FF acquisito con protocollo al n° 16041111042920904.

Prezzo base d'asta (arrotondato per difetto): € 57.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.700,00

Bene N° 1 - Appartamento, fondaco e piccola area esterna esclusiva.			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Ponte San Ferdinando 29, interno 7, piano 3-T-1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, fondaco e piccola area esterna esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 511, Sub. 7, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 63, Part. 520, Categoria A3	Superficie	117,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile di maggiore consistenza cui i cespiti oggetto di procedura sono parte costituente, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in stato di manutenzione mediocre. L'intero stabile necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria. All'interno dell'appartamento sono presenti, in diversi punti, macchie e muffe riconducibili a presenza di umidità proveniente dal piano superiore. Gli infissi, le chiusure oscuranti e le finiture in genere risultano in modesto stato di conservazione, di qualità economica e necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Teramo (TE) in Via Ponte San Ferdinando n.29 con annesso fondaco al piano seminterrato e piccola area di corte esterna esclusiva al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 11/04/2016 al n° 000932 - Serie 3T e codice identificativo TAS16T000932000FF acquisito con protocollo al n° 16041111042920904.		

- ✓ *ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;*
- ✓ *ALLEGATO N.2 – ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.4 – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO;*
- ✓ *ALLEGATO N.5 – ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO N.6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.7 – CONTRATTO DI LOCAZIONE;*
- ✓ *ALLEGATO N.8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.9 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.10 – ELABORATO PERITALE (privacy);*
- ✓ *ALLEGATO N.11 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI.*



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/11/1986

Reg. gen. 10771 - Reg. part. 7829

Quota: 1/2

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/03/1987

Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2038

Quota: 1/2

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 28/12/2023

Reg. gen. 20642 - Reg. part. 15116

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sulmona il 21/02/1994

Reg. gen. 1964 - Reg. part. 282

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***